RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Saint John

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : décembre 2006

Le taux d'inoccupation a augmenté en 2006

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée cette année par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) révèlent que le taux d'inoccupation s'est accru dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saint John. L'Enquête, menée durant les deux premières semaines d'octobre, vise les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois appartements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois. Selon les données recueillies, 637 unités étaient vacantes à Saint John en 2006, comparativement à 494 l'an dernier. Le taux d'inoccupation est par conséquent monté dans la RMR, passant de 5,7 %, en 2005, à 6,8 %, un an plus tard.

Figure 1

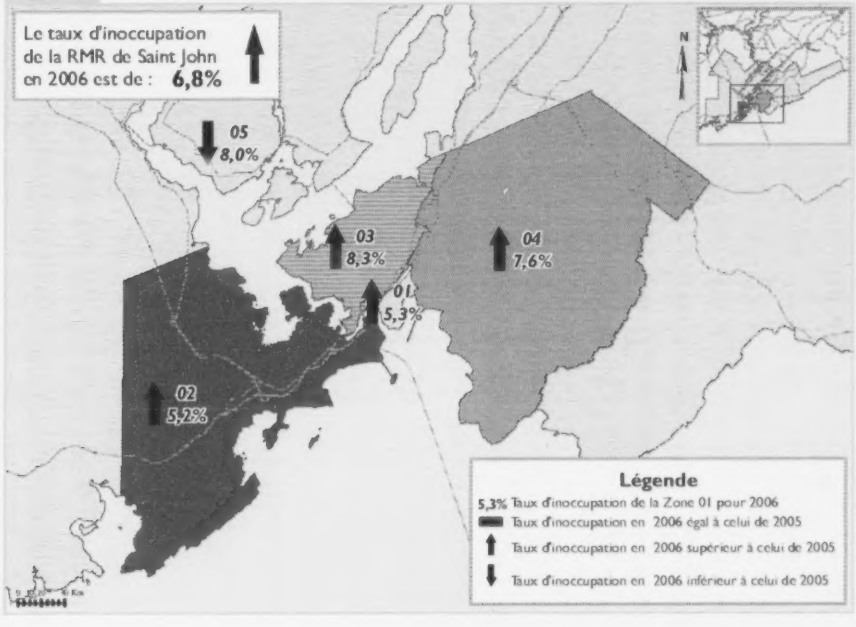


Table des matières

1 Le taux d'inoccupation a augmenté en 2006

2 Les loyers ont augmenté un peu en 2006

3 La construction de logements locatifs s'est intensifiée en 2006

4 Les marchés du neuf et de la revente étaient robustes en 2006

4 Peu de changements prévus pour le taux d'inoccupation dans la RMR de Saint John

6 Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs diminue et s'établit à 2,6 %

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Le loyer moyen de la RMR de Saint John a atteint 252 $ en 2006. Cette année, la SCHL introduit une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers pratiqués dans les immeubles existants. En mettant l'accent sur les immeubles existants, nous pouvons éliminer l'effet des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes, et ainsi obtenir une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants. Pour la RMR de Saint John, le loyer moyen des logements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2.1% entre octobre 2005 et octobre 2006.

Le taux d'inoccupation a progressé dans la catégorie des logements de deux chambres

Plus de 50 % de l'univers locatif de la RMR de Saint John est constitué de logements de deux chambres. L'an dernier, le taux d'inoccupation moyen de ces logements s'était fixé à 5,0 %. Cette année, il est monté à 6,5 %. Si l'on considère les catégories de logements selon le nombre de chambres, on constate que les unités de deux chambres ont connu la deuxième hausse en importance. Seuls les studios ont vu leur taux grimper plus rapidement : celui-ci est passé de 11,0 à 13,5 % en un an. Toutefois, comme ces unités sont proportionnellement peu nombreuses, de légères fluctuations du total des logements inoccupés peuvent entraîner des variations relativement importantes du taux d'inoccupation. Les appartements comptant trois chambres ou plus forment la seule catégorie où un recul du taux d'inoccupation a été observé en 2006. Comme la construction a été limitée, le nombre de logements de trois chambres dans l'univers de la RMR est demeuré sensiblement le même qu'en 2005. Le taux d'inoccupation de ces unités est descendu de 4,6, en 2005, à 4,2 %, cette année.

Les loyers ont augmenté un peu en 2006

Dans la RMR de Saint John, le loyer moyen de 525 $ par mois a été particulièrement influencé par les niveaux de loyers rapportés dans la zone 1-Sud et la zone 3-Nord . Les loyers moyens de Saint John Sud (539 $ par mois) et de Saint John Nord (533 $ par mois) ont été les seules zones à présenter des niveaux de loyers excédant celui de la RMR. Les loyers des logements de deux chambres étaient les plus élevés à Saint John Sud avec une moyenne de 616 $ par mois. Dans la RMR, l'offre s'est développée un peu plus vite que la demande, ce qui a eu pour conséquence de hisser le taux d'inoccupation et, du coup, de limiter la croissance des loyers.

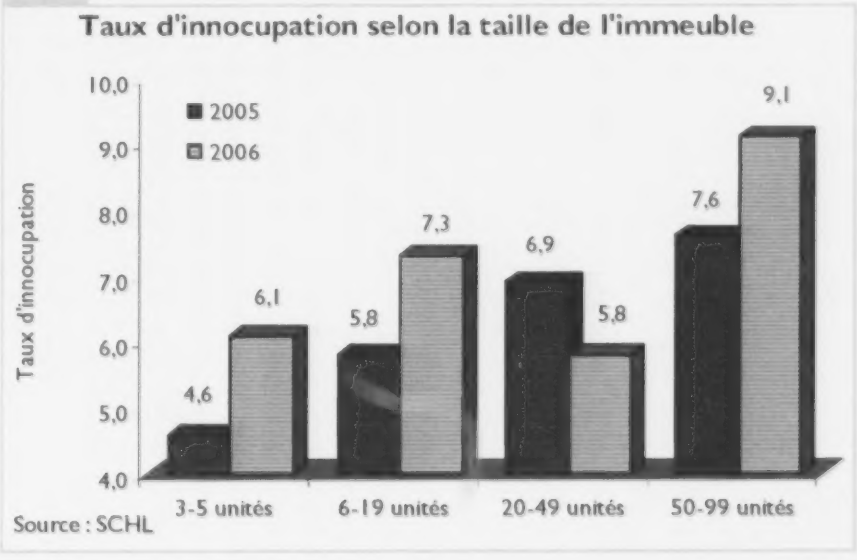
Le taux d'inoccupation s'est accru dans les grands immeubles

Selon les résultats de l'Enquête menée cette année à Saint John, le taux d'inoccupation a grandement varié en fonction de la taille des immeubles d'appartements. Comme ce fut le cas en 2005, ce sont les grands immeubles (ceux comptant entre 50 et 99 unités) qui affichaient le taux d'inoccupation le plus élevé, à savoir 9,1 %. C'est également dans cette catégorie que la plus forte hausse d'une année à l'autre du taux d'inoccupation a été enregistrée, ce dernier étant passé de 7,6 %, en 2005, à 9,1 % cette année. Dans les immeubles de moins de 20 logements, le taux d'inoccupation a également augmenté en 2006. Par contre, il est descendu de 6,9 à 5,8 % dans les propriétés comptant de 20 à 49 logements.

La demande de logements locatifs a légèrement augmenté

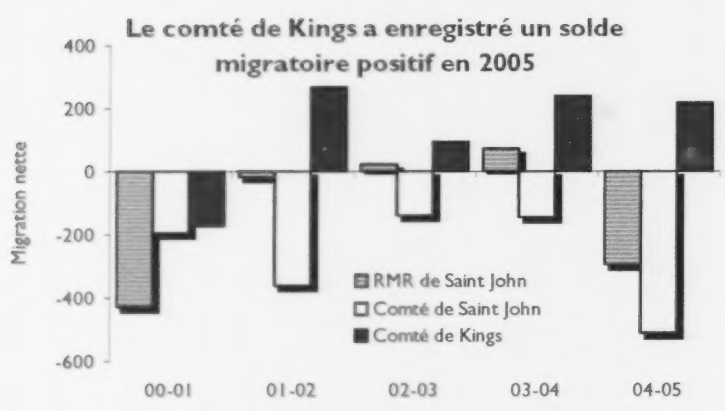
Au cours de l'année écoulée, tant

Figure 2



Source : SCHL

Figure 3



Source: Statistique Canada

l'univers locatif de Saint John que le nombre de logements vacants ont augmenté, alors que la demande a fléchi sur le marché locatif. De surcroît, le solde migratoire dans la RMR a été presque nul au cours des dernières années. De nouvelles unités se sont ajoutées au parc locatif avant que la demande se manifeste, ce qui a retardé l'écoulement des logements et contribué à la progression du taux d'inoccupation local, qui est passé de 5,7 %, en 2005, à 6,8 %, cette année.

En 2006, la répartition des unités vacantes était inégale. Tout comme l'an passé, le taux d'inoccupation était plus faible dans les immeubles haut de gamme, ce qui témoigne du fait que les consommateurs préfèrent des habitations de luxe bien équipées. Si on ventile les logements en fonction du montant payé par les locataires, on constate que ceux dont le loyer est supérieur à 600 $ affichent les plus bas taux d'inoccupation. Le taux est toutefois monté de 2,0 à 3,0 % dans la fourchette de 600 à 699 $ et de 5,4 à 6,5 % dans celle des loyers de 700 à 799 $.

La variation la plus considérable a été observée dans les logements qui se louent à fort prix. En effet, le taux d'inoccupation a de beaucoup régressé en 2006 dans la fourchette des loyers supérieurs à 800 $; il est passé de 14,0 à 8,0 % sur douze mois. L'ampleur de cette baisse reflète le nombre relativement restreint de logements offerts dans cette gamme de loyers.

La préférence accordée aux logements haut de gamme récents et bien équipés ressort également de la ventilation des taux d'inoccupation par année de construction. Dans le cas des immeubles bâtis après 1990, le taux d'inoccupation a considérablement diminué en 2006 et s'est situé à 3,3 %; il s'était fixé à 12,5 % l'an dernier. Dans toutes les autres catégories d'âge, le taux d'inoccupation s'est accru en 2006; il était compris entre 5,6 et 10,3 %.

La construction de logements locatifs s'est intensifiée en 2006

À Saint John, la construction de logements locatifs, et plus particulièrement d'appartements locatifs, a accusé un retard en regard des deux autres grands centres urbains de la province. Entre 2000 et 2005, les mises en chantier de logements locatifs à Saint John durant la période de douze mois précédant la réalisation de l'Enquête sur les logements locatifs (soit de juillet à juin) se sont chiffrées en moyenne à 39 par année, pour un total de 273 unités. Durant ces mêmes six années, le nombre de logements locatifs commencés dans le Grand Moncton s'est établi à 282 par an en moyenne, pour un cumul de 1 973 unités. À Fredericton, ce nombre a également été élevé; en moyenne, les fondations de 168 logements locatifs ont été coulées chaque année depuis 2000.

L'accroissement de la migration a été la locomotive de l'intensification de l'activité dans les agglomérations de Moncton et de Fredericton. Dans ces centres, le bilan migratoire est positif depuis 2000, ce qui stimule la demande de logements neufs. Toutefois, à Saint John, le solde migratoire a été essentiellement nul durant la même période, à l'exception de l'année 2004. En fait, la RMR accuse de légères pertes depuis 2000, ce qui contribue à la hausse du taux d'inoccupation. De surcroît, à l'intérieur même de la RMR de Saint John, de plus en plus de résidents de la ville proprement dite déménagent dans la vallée de la rivière Saint John. Comme les immeubles locatifs sont habituellement situés au centre-ville, ces déplacements ont eu une incidence négative sur la demande de logements locatifs. Cette situation a entraîné une réduction du nombre de logements locatifs mis en chantier à Saint John par comparaison avec les deux autres grands centres urbains du Nouveau-Brunswick. En 2005, les mouvements migratoires au sein de

la RMR de Saint John et entre la RMR et l'extérieur sont demeurés relativement stables. En plus d'une légère émigration, 91 mises en chantier de logements locatifs ont été relevées à Saint John, soit un niveau bien supérieur à la moyenne annuelle de 39 calculée pour la période de 2000 à 2005. Par conséquent, le taux d'inoccupation dans la RMR a affiché une hausse notable, passant de 5,7 %, en 2005, à 6,8 %, un an plus tard.

Les marchés du neuf et de la revente étaient robustes en 2006

L'activité sur le marché de la revente de Saint John est demeurée vive en 2006, et le total des ventes devrait égaler ou dépasser le cumul de l'an dernier, qui avait été l'un des plus importants jamais observés dans la région. Les taux hypothécaires, qui tendaient à monter au début de 2006, sont demeurés relativement stables depuis le milieu de l'année. Par ailleurs, les nouvelles inscriptions ont atteint des niveaux records et la croissance des prix a ralenti. Les acheteurs éventuels d'habitations ont maintenant davantage de choix, le marché de la revente s'étant graduellement rapproché de son point d'équilibre. L'accessibilité des logements pour propriétaire-occupant n'a donc pas diminué au cours des douze derniers mois, et les personnes qui étaient locataires ou envisageaient de le devenir ont profité de conditions favorables pour accéder à la propriété. À la fin d'octobre, plus de 50 % des logements existants ayant trouvé preneurs dans le Grand Saint John se sont vendus moins de 120 000 $. Une partie de ces transactions ont été effectuées par des accédants à la propriété. En somme, comme il n'y a pas eu de croissance démographique récemment, la vigueur du marché de la revente – conjuguée à l'abordabilité persistante des logements existants – a contribué à faire progresser le taux d'inoccupation à Saint John, l'accession à la propriété s'étant intensifiée chez les locataires.

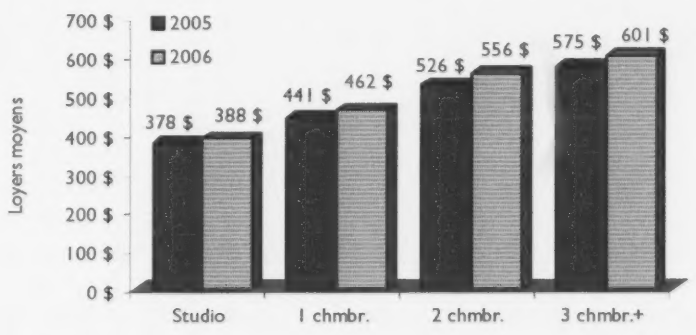
Le marché du neuf a aussi joué un rôle dans la montée du taux d'inoccupation à Saint John. Si les coûts de construction des maisons individuelles continuent à croître, les conditions favorables sur le marché – et des taux hypothécaires relativement bas – ont contribué à soutenir le rythme des mises en chantier de logements individuels dans la région de Saint John en 2006. De surcroît, les jumelés et les maisons en rangée font l'objet d'un nouvel engouement. Les niveaux actuels des taux hypothécaires font en sorte que les mensualités hypothécaires de ces unités (qui offrent les avantages associés à la propriété) se comparent au loyer type d'un logement de deux ou trois chambres à Saint John. Les jeunes professionnels et les jeunes familles ont donc profité de l'abordabilité des jumelés et des logements en rangée pour acquérir leur première habitation et ont ainsi contribué à la hausse du taux d'inoccupation dans la RMR de Saint John.

Peu de changements prévus pour le taux d'inoccupation dans la RMR de Saint John

Au cours des dernières années, le taux d'inoccupation a fluctué dans la RMR de Saint John, mais les variations ont été modestes. Après être descendu à un bas niveau de 3,4 % en 2000, le taux d'inoccupation s'est situé entre 5,2 et 6,3 % par la suite, y compris l'année dernière, durant laquelle il s'est établi à 5,7 %. On s'attend à ce que le taux se maintienne

Figure 4

Les loyers moyens restent stables à Saint John



Source : SCHL

Figure 5

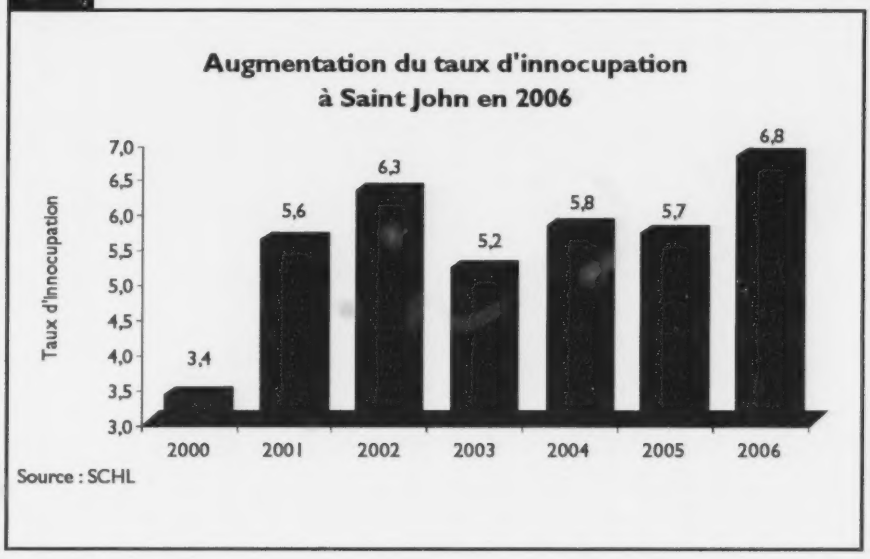
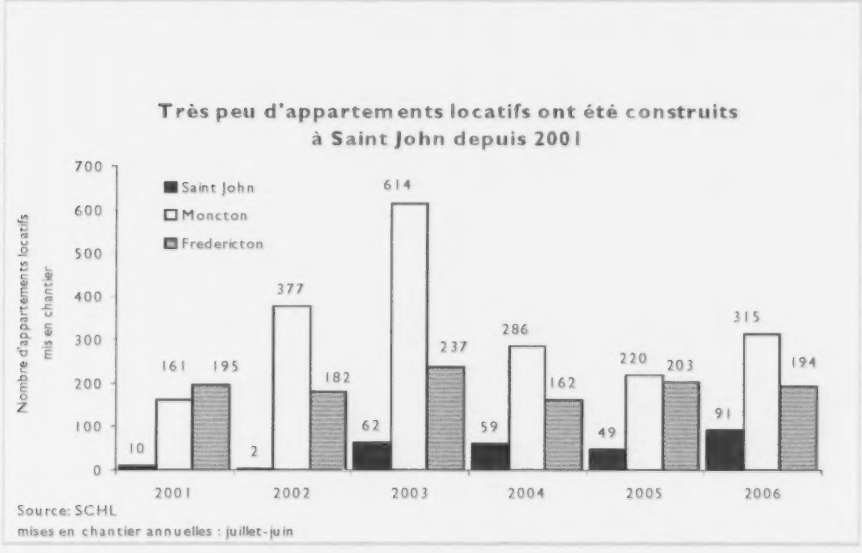


Figure 6



sensiblement au même niveau au cours des douze prochains mois.

Sur le marché locatif, la demande est demeurée relativement stable à Saint John cette année. Malgré tout, la construction s'y est intensifiée : de janvier à octobre, 101 mises en chantier de logements locatifs ont été dénombrées, soit plus du double que la moyenne annuelle de 39 calculée pour la période de 2000 à 2005. Comme la population de Saint John varie peu, l'activité accrue pourrait se traduire par une faible progression des taux d'inoccupation dans la RMR. Ce mouvement à la hausse devrait toutefois être de courte durée. En effet, Saint John profitera sans aucun doute d'un certain nombre de chantiers d'envergure dans le secteur énergétique; on compte présentement la construction d'un terminal de gaz naturel liquéfié (avec toute l'activité périphérique lui étant associée) et la remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau. En outre, la construction d'une seconde raffinerie de pétrole est actuellement envisagée. Ces chantiers exigeront une foule de travailleurs qualifiés. La raffinerie, en particulier, devrait donner de l'emploi à quelque 5 000 personnes lors de sa construction. Même si cet ouvrage aura peu de répercussions en 2007, la demande de logements locatifs pourra se développer considérablement au cours des prochaines années, et il faudra augmenter le parc locatif afin d'éviter une baisse marquée du taux d'inoccupation dans la région.

Le fléchissement attendu sur le marché de la revente devrait être faible, et la croissance des prix devrait ralentir en 2007. Par ailleurs, les taux hypothécaires sont demeurés stables et ne devraient pas être majorés de beaucoup. Comme l'offre de logements existants est relativement abondante, l'achat d'une habitation restera à la portée des accédants à la propriété.

Les coûts de construction sont en progression dans le segment des maisons individuelles. Les locataires choisissent par conséquent un jumelé ou un logement en rangée, qui permettent d'accéder à la propriété tout en assumant des mensualités hypothécaires d'un montant sensiblement équivalent à celui des loyers exigés pour des logements récents de deux ou trois chambres. Sur les marchés du neuf et de la revente, les logements collectifs pour propriétaire-occupant attirent les

locataires; des pressions à la hausse continueront donc à s'exercer sur le taux d'inoccupation des logements locatifs dans la région de Saint John.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs dans la RMR de Saint John devrait s'établir entre 6,6 et 7,0 % en 2007, en raison de la construction restreinte de logements locatifs et de la stabilité de la demande, elle-même attribuable à l'absence de croissance démographique. Il est prévu que les loyers augmenteront l'année prochaine à un taux correspondant au taux d'inflation ou légèrement moins.

Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs diminue légèrement et s'établit à 2,6 %

Cette année, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada a diminué légèrement : il s'est replié de 0,1 point de pourcentage par rapport à l'an passé pour s'établir à 2,6 % en octobre 2006.

La forte création d'emplois et la progression appréciable du revenu ont contribué à stimuler aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Les niveaux élevés d'immigration ainsi que l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers ont été les principaux moteurs de la demande de logements locatifs. Ces facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	2005	2006
Abbotsford	3,8	2,0
Calgary	1,6	0,5
Edmonton	4,5	1,2
Gatineau	3,1	4,2
Grand Sudbury	1,6	1,2
Halifax	3,3	3,2
Hamilton	4,3	4,3
Kingston	2,4	2,1
Kitchener	3,3	3,3
London	4,2	3,6
Montréal	2,0	2,7
Oshawa	3,3	4,1
Ottawa	3,3	2,3
Québec	1,4	1,5
Regina	3,2	3,3
Saguenay	4,5	4,1
Saint John	5,7	6,8
Saskatoon	4,6	3,2
Sherbrooke	1,2	1,2
St. Catharines-Niagara	2,7	4,3
St. John's	4,5	5,1
Thunder Bay	4,6	4,9
Toronto	3,7	3,2
Trois-Rivières	1,5	1,0
Vancouver	1,4	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,3	10,4
Winnipeg	1,7	1,3
Tous les centres	**2,7**	**2,6**

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoignent le nombre quasi record de ventes conclues sur le marché de l'existant et l'important volume d'habitations mises en chantier en 2006. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui accèdent à la propriété. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2006 ont été observés à Windsor (10,4 %), Saint John (N.-B.) (6,8 %) et St. John's (T.-N.-L.) (5,1 %), et les plus bas, à Calgary (0,5 %), Victoria (0,5 %) et Vancouver (0,7 %).

C'est à Toronto, Vancouver, Calgary et Ottawa que les appartements de deux chambres situés dans des immeubles neufs ou existants se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 067, 1 045, 960 et 941 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (488 et 485 $).

En excluant du calcul les immeubles construits ou convertis depuis la dernière enquête, nous obtenons une meilleure indication de l'augmentation des loyers dans les immeubles existants. Dans l'ensemble, le loyer moyen des appartements de deux chambres situés dans des immeubles existants dans les 28 principaux centres a augmenté de 3,2 % en octobre 2006, par rapport à l'année précédente. Les plus fortes majorations de loyer ont été enregistrées à Calgary (19,5 %) et à Edmonton (9,9 %). Si l'on exclut Calgary et Edmonton, la hausse globale n'est plus que de 2,4 %.

En 2006, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à 1 % dans cinq des sept centres examinés à cet égard (c'est-à-dire Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec). Les plus bas ont été enregistrés à Vancouver et Toronto (0,4 %), et les plus hauts, à Québec (1,2 %) et Montréal (2,8 %). Les résultats de l'enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel et ce, dans tous les centres à l'étude sauf Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 487, 1 273 et 1 257 $ par mois). Dans tous les centres ayant fait l'objet de l'enquête élargie, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

Par ailleurs, à Montréal et Vancouver, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres faisant partie du marché locatif secondaire (logements[2] autres que les appartements locatifs d'initiative privée et les appartements en copropriété, comme par exemple les duplex et les appartements accessoires) était inférieur à celui des appartements locatifs traditionnels et des appartements en copropriété offerts en location. À Toronto, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres du marché locatif secondaire était légèrement supérieur à celui des logements locatifs traditionnels de même taille.

L'Enquête sur les logements locatifs maintenant menée également au printemps

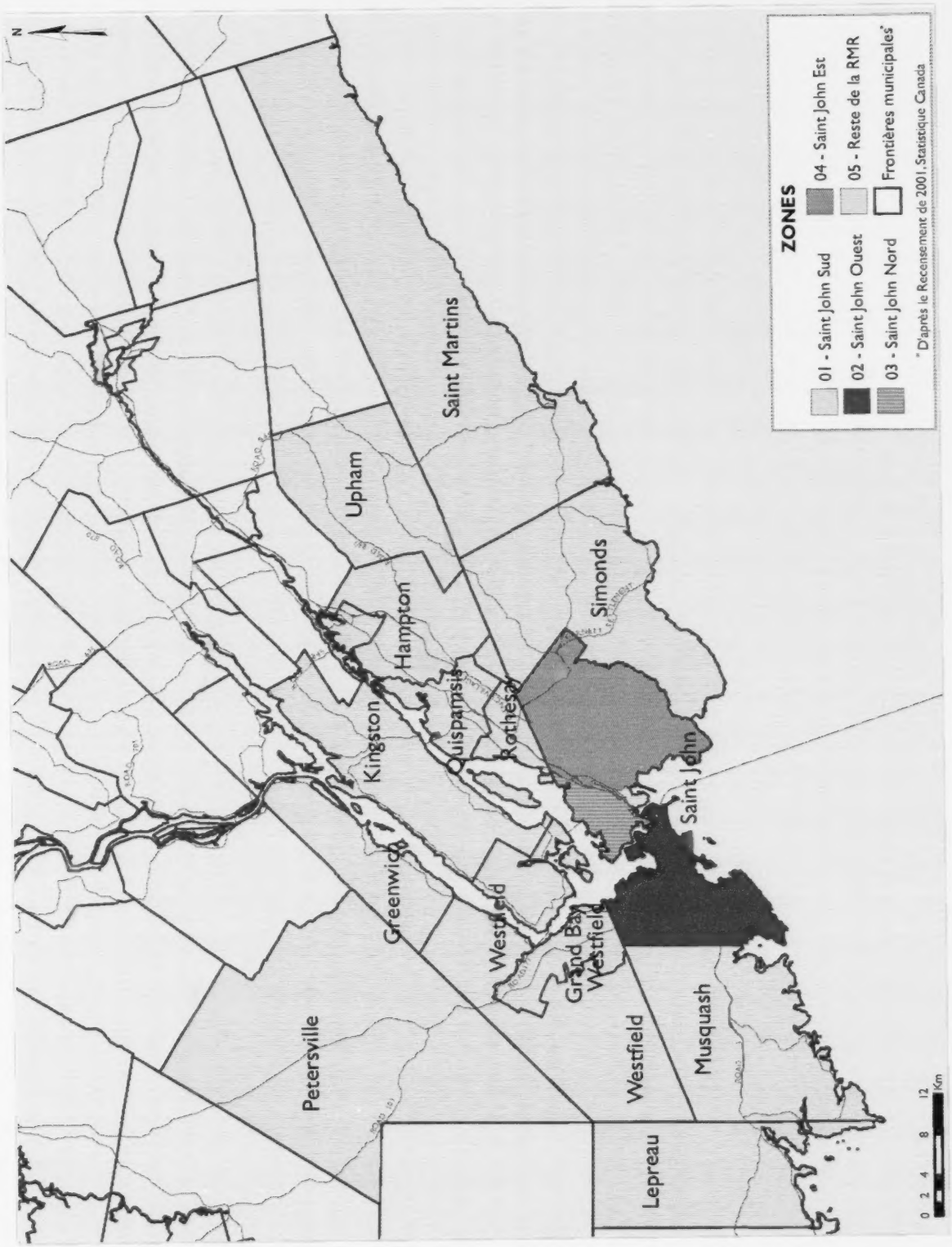
À compter de 2007, la SCHL procédera à une enquête sur les logements locatifs au printemps, en plus de l'enquête qui a déjà lieu à l'automne. Les résultats de l'enquête du printemps seront rendus publics en juin et fourniront des renseignements à l'échelle des centres sur des indicateurs clés du marché locatif comme les taux d'inoccupation et les loyers moyens. Ceux qui utilisent ces données auront accès à des renseignements plus à jour sur les tendances du marché.

---

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

[2] L'Enquête sur les logements locatifs, réalisée en octobre par la SCHL, vise les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements en rangée ou appartements. Cette année, sa portée a été élargie pour que des informations soient recueillies également sur le marché locatif secondaire. Seront donc désormais examinés les types de logement suivants, dans les RMR de Vancouver, Toronto et Montréal :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location;
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex;
- appartements accessoires offerts en location;
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.


N
ZONES
01 - Saint John Sud
02 - Saint John Ouest
03 - Saint John Nord
04 - Saint John Est
05 - Reste de la RMR
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
Saint Martins
Upham
Hampton
Kingston
Quispamsis
Rothesay
Simonds
Saint John
Greenwich
Westfield
Grand Bay-Westfield
Westfield
Musquash
Petersville
Lepreau
0 2 4 8 12 Km

DESCRIPTION DES ZONES ELL – RMR DE SAINT JOHN	
Zone 1	**Saint John Sud :** Secteurs à l'ouest du port de Saint John et à l'est de la baie Courtenay.
Zone 2	**Saint John Ouest :** Tous les secteurs qui bordent la route 1 (nord et sud) et qui sont à l'ouest du port de Saint John.
Zone 3	**Saint John Nord :** Secteurs de la ville de Saint John qui sont délimités par la route 1 au sud et par la rivière Saint-Jean à l'ouest.
Zone 4	**Saint John Est :** Secteurs délimités par la route 1 au nord et par la baie Courtenay à l'ouest.
Zones 1-4	**Ville de Saint John**
Zone 5	**Périphérie :** Comprend les municipalités de Rothesay, de Quispamsis et de Grand Bay-Westfield, le village de St. Martins, ainsi que les paroisses de Greenwich, Kingston, Musquash, St. Martins, Simonds, Lepreau, Rothesay, Hampton et Simonds.
Zones 1-5	**RMR de Saint John**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres

1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres

1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres

1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres

2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres

2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres

2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres

3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres

3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres

3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)

4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres

4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble

4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.

4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montéal, Toronto et Vancouver

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement

5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

*** Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionels.**

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Sud	**	**	5,8 d	**	3,8 d	3,2 d	**	**	5,1 c	5,3 c
Zone 2 - Ouest	0,0 d	**	3,5 d	**	3,5 d	3,9 d	0,6 b	**	2,9 b	5,2 c
Zone 3 - Nord	14,1 d	**	**	**	3,8 c	**	**	**	5,9 c	8,3 c
Zone 4 - Est	25,3 a	20,9 a	5,7 a	7,0 b	6,6 a	7,6 b	5,0 a	4,4 d	6,8 a	7,6 a
Ville de Saint John (zones 1-4)	**	**	6,1 c	6,8 c	4,2 b	6,4 c	4,5 d	4,3 d	5,3 b	6,6 b
Zone 5 - Périphérie	**	**	9,9 c	**	9,1 b	6,8 c	6,8 a	3,4 a	9,2 b	8,0 c
Saint John (RMR)	**11,0 d**	**13,5 d**	**6,3 c**	**7,1 c**	**5,0 b**	**6,5 c**	**4,6 d**	**4,2 d**	**5,7 b**	**6,8 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Sud	376 b	382 b	451 a	472 a	565 b	616 a	633 c	684 c	500 a	539 a
Zone 2 - Ouest	374 b	**	400 b	438 a	511 a	532 a	528 a	546 b	484 a	506 a
Zone 3 - Nord	388 b	426 a	442 a	472 a	533 a	549 a	575 b	594 b	512 a	533 a
Zone 4 - Est	371 a	379 a	442 a	440 a	509 a	526 a	570 a	585 a	495 a	504 a
Ville de Saint John (zones 1-4)	379 a	389 a	442 a	464 a	534 a	563 a	576 a	602 a	501 a	527 a
Zone 5 - Périphérie	343 a	385 c	429 a	424 a	481 a	520 a	546 a	552 b	475 a	506 a
Saint John (RMR)	**378 a**	**388 a**	**441 a**	**462 a**	**526 a**	**556 a**	**575 a**	**601 a**	**498 a**	**525 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2006 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Zone	Studios		I chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Sud	**	278	**	1 367	40 d	1 267	**	283	169 c	3 195
Zone 2 - Ouest	**	46	**	360	24 d	614	**	245	66 c	1 265
Zone 3 - Nord	**	127	**	656	**	1 692	**	447	244 c	2 921
Zone 4 - Est	9 a	45	22 b	307	49 b	642	6 d	140	86 a	1 135
Ville de Saint John (zones 1-4)	**	495	182 c	2 690	272 c	4 215	48 d	1 116	565 b	8 516
Zone 5 - Périphérie	**	11	**	116	50 c	738	1 a	30	72 c	895
Saint John (RMR)	**68 d**	**506**	**198 c**	**2 807**	**322 c**	**4 953**	**49 d**	**1 145**	**637 b**	**9 411**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Sud	**	**	**	**	5,7 d	4,3 d	**	**	6,1 c	6,5 c
Zone 2 - Ouest	0,0 d	**	4,8 d	**	4,7 c	**	0,6 b	**	3,9 c	6,8 c
Zone 3 - Nord	14,1 d	**	**	**	6,4 c	**	**	5,9 d	7,8 b	8,9 c
Zone 4 - Est	28,0 a	30,2 a	5,7 a	7,0 b	6,6 a	9,1 a	5,0 a	6,6 b	6,9 a	9,1 a
Ville de Saint John (zones 1-4)	**	**	6,8 c	7,2 c	5,9 b	7,7 b	5,6 c	5,4 d	6,5 b	7,7 b
Zone 5 - Périphérie	**	**	9,9 c	**	10,6 c	7,1 c	6,8 a	3,4 a	10,4 c	8,5 c
Saint John (RMR)	**11,4 d**	**	**6,9 b**	**7,6 b**	**6,7 b**	**7,6 b**	**5,6 c**	**5,3 d**	**6,9 a**	**7,8 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Saint John

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Saint John (RMR)										
Avant 1940	**	**	**	**	3,4 d	4,8 d	**	**	5,0 c	6,2 c
1940 à 1959	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1960 à 1974	10,7 a	9,7 c	3,8 c	7,9 c	4,0 b	4,8 c	4,2 d	**	4,6 b	5,6 b
1975 à 1989	11,1 c	**	7,1 b	9,1 b	6,4 b	10,8 d	10,9 c	**	6,9 a	10,3 c
1990 ou après	**	**	**	**	12,0 d	2,1 c	**	2,4 c	12,5 d	3,3 d
Tous les immeubles	11,0 d	13,5 d	6,3 c	7,1 c	5,0 b	6,5 c	4,6 d	4,2 d	5,7 b	6,8 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Saint John

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Saint John (RMR)										
Avant 1940	372 b	367 b	431 a	458 a	510 a	568 a	552 b	603 b	480 a	521 a
1940 à 1959	**	386 c	414 b	456 b	495 b	482 b	551 c	534 c	459 b	478 b
1960 à 1974	386 a	436 a	475 a	502 a	545 a	558 a	584 a	609 a	518 a	545 a
1975 à 1989	386 a	394 a	435 a	442 a	502 a	535 a	594 a	588 a	489 a	511 a
1990 ou après	**	**	535 b	527 b	776 b	710 a	828 a	684 b	736 b	623 b
Tous les immeubles	378 a	388 a	441 a	462 a	526 a	556 a	575 a	601 a	498 a	525 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Saint John

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Saint John (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	3,2 d	4,8 d	2,8 c	**	4,6 d	6,1 c
6 à 19 unités	**	**	6,9 c	6,6 c	5,1 b	7,3 c	5,0 d	**	5,8 b	7,3 c
20 à 49 unités	11,1 a	5,7 a	4,1 a	3,8 a	7,0 a	6,8 a	29,6 a	8,7 a	6,9 a	5,8 a
50 à 99 unités	6,6 a	7,3 a	7,1 a	11,4 a	7,8 a	9,5 a	**	6,1 a	7,6 a	9,1 a
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	11,0 d	13,5 d	6,3 c	7,1 c	5,0 b	6,5 c	4,6 d	4,2 d	5,7 b	6,8 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Saint John

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Saint John (RMR)										
3 à 5 unités	372 b	355 c	419 b	449 a	485 b	535 a	555 b	587 b	474 a	509 a
6 à 19 unités	379 b	400 a	441 a	461 a	527 a	555 a	569 a	604 a	500 a	527 a
20 à 49 unités	352 a	381 a	447 a	457 a	543 a	546 a	934 a	835 a	516 a	518 a
50 à 99 unités	379 a	411 a	543 a	552 a	635 a	665 a	**	598 a	536 a	572 a
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	378 a	388 a	441 a	462 a	526 a	556 a	575 a	601 a	498 a	525 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Saint John

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Sud	**	5,4 d	6,3 c	5,0 d	**	**	3,7 a	6,2 a	a.l.u.	a.l.u.
Zone 2 - Ouest	**	**	3,2 c	8,1 c	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 3 - Nord	**	**	4,0 d	**	7,9 a	6,3 a	a.l.u.	**	**	**
Zone 4 - Est	**	**	5,6 b	5,0 b	8,0 a	11,3 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Ville de Saint John (zones 1-4)	4,5 d	6,3 c	4,9 b	6,7 c	7,0 a	6,6 a	7,6 a	9,1 a	**	**
Zone 5 - Périphérie	6,7 b	3,1 a	10,3 c	10,4 d	6,2 a	1,5 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Saint John (RMR)	**4,6 d**	**6,1 c**	**5,8 b**	**7,3 c**	**6,9 a**	**5,8 a**	**7,6 a**	**9,1 a**	**	**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Saint John

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Saint John (RMR)										
Moins de 400 $	13,4 d	**	8,0 c	16,7 d	8,4 b	9,7 c	4,7 d	0,0 a	9,1 b	13,5 c
400 à 499 $	7,7 c	7,2 c	5,6 b	5,3 b	3,0 b	6,7 b	5,0 d	0,7 b	4,5 a	5,7 a
500 à 599 $	**	**	4,0 c	4,3 c	5,2 a	8,8 b	4,5 b	5,7 c	5,0 a	7,7 b
600 à 699 $	100,0 a	a.l.e.	0,0 a	**	2,9 b	2,0 b	0,5 b	0,0 a	2,0 a	3,0 c
700 à 799 $	0,0 a	0,0 a	9,3 c	21,3 d	4,5 c	5,0 d	6,0 d	3,9 d	5,4 b	6,5 c
800 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	0,0 a	a.l.e.	14,2 c	7,5 c	**	**	14,0 c	8,4 c
Toutes les fourchettes	11,0 d	13,5 d	6,3 c	7,1 c	5,0 b	6,5 c	4,6 d	4,2 d	5,7 b	6,8 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Sud	**	**	5,8 d	**	3,8 d	3,2 d	**	**	5,1 c	5,3 c
Zone 2 - Ouest	0,0 d	**	3,5 d	**	3,5 d	3,9 d	0,6 b	**	2,9 b	5,2 c
Zone 3 - Nord	14,1 d	**	**	**	3,8 c	**	**	**	5,8 c	8,2 c
Zone 4 - Est	25,3 a	20,9 a	5,7 a	7,0 b	6,6 a	7,6 b	5,0 a	4,4 d	6,8 a	7,6 a
Ville de Saint John (zones 1-4)	**	**	6,1 c	6,8 c	4,2 b	6,4 c	4,4 d	4,1 d	5,2 b	6,6 b
Zone 5 - Périphérie	**	**	9,9 c	**	9,1 b	6,7 c	6,8 a	3,4 a	9,3 b	8,0 c
Saint John (RMR)	**11,0 d**	**13,5 d**	**6,3 c**	**7,1 c**	**5,0 b**	**6,5 c**	**4,4 d**	**4,1 d**	**5,7 b**	**6,7 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Sud	376 b	382 b	451 a	472 a	565 b	616 a	633 c	684 c	500 c	539 c
Zone 2 - Ouest	374 b	**	400 b	438 a	511 a	532 a	528 a	546 b	484 a	506 b
Zone 3 - Nord	388 b	426 a	442 a	472 a	533 a	549 a	595 b	615 b	517 b	537 b
Zone 4 - Est	371 a	379 a	442 a	440 a	509 a	526 a	570 a	585 a	495 a	504 a
Ville de Saint John (zones 1-4)	379 a	389 a	442 a	464 a	534 a	563 a	585 a	610 a	503 a	529 a
Zone 5 - Périphérie	343 a	385 c	429 a	424 a	481 a	520 a	546 a	552 b	474 a	506 b
Saint John (RMR)	**378 a**	**388 a**	**441 a**	**462 a**	**526 a**	**556 a**	**584 a**	**609 a**	**500 a**	**527 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2006, selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Sud	**	278	**	1 367	40 d	1 267	**	283	169 c	3 195
Zone 2 - Ouest	**	46	**	360	24 d	614	**	245	66 c	1 265
Zone 3 - Nord	**	127	**	656	**	1 692	**	488	244 c	2 962
Zone 4 - Est	9 a	45	22 b	307	49 b	642	6 d	140	86 a	1 135
Ville de Saint John (zones 1-4)	**	495	182 c	2 690	272 c	4 215	48 d	1 157	565 b	8 557
Zone 5 - Périphérie	**	11	**	116	50 c	744	1 a	30	72 c	901
Saint John (RMR)	**68 d**	**506**	**198 c**	**2 807**	**322 c**	**4 959**	**49 d**	**1 186**	**637 b**	**9 458**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Sud	**	**	**	**	5,7 d	4,3 d	**	**	6,1 c	6,5 c
Zone 2 - Ouest	0,0 d	**	4,8 d	**	4,7 c	**	0,6 b	**	3,9 c	6,8 c
Zone 3 - Nord	14,1 d	**	**	**	6,4 c	**	**	5,4 d	7,7 b	8,8 c
Zone 4 - Est	28,0 a	30,2 a	5,7 a	7,0 b	6,6 a	9,1 a	5,0 a	6,6 b	6,9 a	9,1 a
Ville de Saint John (zones 1-4)	**	**	6,8 c	7,2 c	5,9 b	7,7 b	5,4 c	5,2 d	6,4 b	7,7 b
Zone 5 - Périphérie	**	**	9,9 c	**	10,6 c	7,1 c	6,8 a	3,4 a	10,5 c	8,5 c
Saint John (RMR)	11,4 d	**	**6,9 b**	**7,6 b**	**6,7 b**	**7,6 b**	**5,4 c**	**5,2 d**	**6,9 a**	**7,8 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'avril/octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL donne un aperçu des taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que des loyers moyens, tant dans les immeubles neufs qu'existants. Cette année, la SCHL introduit une nouvelle mesure qui estime l'évolution des loyers en fonction des immeubles existants seulement. Cette estimation est établie à partir d'immeubles qui faisaient partie de l'échantillon d'enquête tant en 2005 qu'en 2006. L'évolution du loyer dans les immeubles existants constitue une estimation du pourcentage de changement des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs qui fait abstraction des effets de composition que peuvent avoir les immeubles neufs, les conversions d'immeubles et la rotation de l'échantillon d'enquête sur l'évolution du niveau des loyers. L'estimation du pourcentage de changement des loyers est disponible dans le Rapport sur le marché locatif – Faits saillants-Canada et dans la section narrative des rapports sur le marché locatif locaux. Les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants sont également fournis. Bien que le pourcentage de variation des loyers dans les immeubles existants publié dans nos rapports soit significatif d'un point de vue statistique, toute variation de loyer qui pourrait être calculée d'après les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants pourrait être significative d'un point de vue statistique ou pourrait ne pas l'être.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mesure la conjoncture du **marché locatif secondaire**, lequel englobe les logements non visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans son Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS) :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable partageant un seul toit et situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle possède trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre, et leurs résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation, tirées des résultats de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété. Elle publie également des données sur les loyers moyens, obtenues grâce à l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et l'Enquête auprès des ménages sur les loyers. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation [c.v.]).

En 2006, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet d'une enquête dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements faisant partie du marché locatif secondaire ont fait l'objet d'une enquête à Vancouver, Toronto et Montréal.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés ogements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la creation de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

F

10/23/06

NOUVELLES ENQUÊTES ET NOUVEAUX RAPPORTS

Nous avons consulté nos clients... ils nous ont parlé... nous les avons écoutés!

Améliorations aux produits et services d'analyse de marché de la SCHL

Nos clients

nous ont dit que les produits et services de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constituent leur meilleure source d'information sur le marché de l'habitation. Ils se fient aux données factuelles complètes et à jour que nous leur présentons, ainsi qu'à nos prévisions. Ils nous ont également indiqué des moyens de rendre nos produits encore meilleurs.

- Information sur le marché locatif secondaire
- Enquête sur les logements locatifs menée au printemps
- Enquête sur les dépenses de rénovation couvrant 10 grands centres
- Publications produites pour un nombre accru de centres

Vous voulez en savoir plus?

À compter de décembre 2006 et tout au long de 2007, la SCHL mettra en place des améliorations qui profiteront à tous les intervenants du marché. Pour en savoir davantage, visitez régulièrement notre site Web et abonnez-vous aux publications électroniques gratuites du Centre d'analyse de marché de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/marchedelhabitation

64441_2006_A01